

TRIBUNALE DI SONDRIO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MTM IMMOBILIARE SRL– R.G. 9/2024
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA RICCARDI
CURATORE: DOTT. ALESSANDRO CONTINI

REGOLAMENTO VENDITE BENI IMMOBILI

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 216 C.C.I.I.

(allegato tecnico n. 3 all'integrazione del programma di liquidazione del 15 gennaio 2026)

3 ^ TENTATIVO DI VENDITA

Individuazione beni immobili posti in vendita, con indicazione del prezzo base, della
cauzione, del fondo spese e dell'offerta minima in aumento

Per l'esatta individuazione e descrizione dei beni immobili e per la loro valutazione analitica si fa riferimento alla perizia di stima depositata presso la Cancelleria Fallimentare in data 14 gennaio 2026, a firma del geom. Alessandro Negrini; la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del contenuto della perizia e del presente allegato tecnico.

I beni immobili sono posti in vendita ad un prezzo base pari al valore di perizia, decurtato del 30%, da intendersi IVA esclusa (vedasi pagina n.5 del presente regolamento):

<u>BENI IMMOBILI</u>

LOTTO N.3 (Lotto n.3- perizia)

Composto da:

- *Box interrato censito al Catasto Fabbricati: Foglio 9 mappale 862 subalterno 16;*
- *Cantina annessa al box censita al Catasto Fabbricati: Foglio 9 mappale 862 subalterno 14;*

Descrizione: trattasi di n.2 unità immobiliari.

Al Foglio 9 mappale 862 sub. 16 è censito un unico locale ad uso box auto: l'accesso carraio avviene dall'area di manovra comune; è presente basculante metallica con inserita porticina per l'accesso pedonale e la pavimentazione è in battuto di cls; all'interno del vano è presente impianto elettrico per l'illuminazione; la superficie lorda dell'unità immobiliare di cui al subalterno 16, comprensiva di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni, è pari a mq. 30,00.

Al Foglio 9, mappale 862, sub. 14 è censito un unico locale ad uso cantina: l'accesso pedonale avviene dal box auto di cui al sub. 16, del mappale 862 di Foglio 9; non è presente porta sull'apertura di collegamento mentre la pavimentazione è in ghiaia; il cespite è dotato di impianto elettrico per illuminazione ma è sprovvisto di serramento e/o grata su apertura esterna affacciata sulla bocca di lupo; la superficie lorda dell'unità immobiliare di cui al subalterno 14, comprensiva di muri perimetrali e della metà dei muri a confine con altre unità immobiliari, è pari a mq. 10,00.

Il valore stimato è pari ad € 23.000.= (Euro ventitremila/00)

Valore di Perizia	€	23.000.=
A detrarre ribasso del 30% (n.2 tentativi deserti)	-€	6.900.=
Prezzo base	€	16.100.=
Cauzione del 10%	€	1.610.=
Fondo spese del 13%	€	2.093.=
Rialzo del 2%	€	322.=

Gravami

Alla data odierna, da consultazione della banca dati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio, risulta che sui beni immobili di cui al presente LOTTO N.3, gravano i seguenti gravami:

1- Nota di Iscrizione del 11.11.2024 n. 1060 Reg. Part. e n. 13378 Reg. Gen. contro "MTM IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Sondrio (SO) e a favore di "MEDIA MAKER S.P.A." con sede in Milano (MI), relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 20.09.2024 rep. n. 9071, per una somma totale di € 830.742,00.= (somma capitale € 628.562,00.=);

2- Nota di Trascrizione del 04.12.2025 n. 12496 Reg. Part. e n. 14955 Reg. Gen. (vedasi allegato n. 17 Perizia) contro "MTM IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Sondrio (SO) e a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI MTM IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN SONDRIO (SO)", relativa a Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Sondrio in data 26.09.2024 n. 17/2024;

Trattasi vendita fallimentare di natura coattiva, disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni. La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; eventuali vizi, anche se occulti, non potranno dar luogo ad un risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto già conto nelle valutazioni dei beni. Eventuali adeguamenti dei beni posti in vendita alle norme di prevenzione e di sicurezza vigenti, così come alle norme di tutela ecologica ed ambientale e, in generale, alle normative vigenti, saranno a carico dell'acquirente stesso, sollevando la procedura da ogni responsabilità.

Individuazione delle modalità di effettuazione della vendita dei beni immobili

L'aggiudicazione verrà effettuata alla presenza del Curatore, avanti il Notaio delegato Dott. Franco Cederna, con studio in Sondrio via Trento n. 31 nel giorno e nell'orario che saranno precisati nell'avviso di vendita. In caso di impedimento, il Notaio potrà nominare, anche solo per alcune fasi, o per singole operazioni, un proprio sostituto.

Per partecipare all'aggiudicazione gli offerenti dovranno depositare, presso lo studio del Curatore, in Sondrio via delle Pergole n.2, domanda in busta chiusa riportante all'esterno la dicitura **“Offerta di acquisto Liquidazione Giudiziale –L.G. 9/2024 - Tribunale di Sondrio ”, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente alla data fissata per l'aggiudicazione,** indicando:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, codice fiscale, indirizzo, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico/mail e, nel caso si tratti di enti e società, ragione sociale, capitale sociale, sede legale, legale rappresentante), corredate dalla fotocopia di valido documento di identità, del certificato del registro imprese e della documentazione integrativa della rappresentanza ove l'offerente non sia una persona fisica;
- il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- la proposta irrevocabile di acquisto al prezzo offerto, che deve essere pari o superiore al prezzo base, oltre imposte e spese di trasferimento, nessuna esclusa;
- il deposito cauzionale, come sopra indicato, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura;
- il fondo spese, come sopra indicato per ciascun lotto, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura.

Le offerte pervenute successivamente al termine di presentazione fissato nell'avviso di vendita non saranno considerate valide.

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni contenute nel presente regolamento di vendita, nonché dichiarazione di aver preso visione della perizie di stima sopra citata.

Le offerte sono irrevocabili pena l'incameramento della cauzione.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, del Notaio delegato e del Curatore, nel luogo e nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita predisposto dal Curatore.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento, da effettuarsi ciascuna nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore

all'importo indicato nel sopradescritto lotto. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se tutte le offerte risultassero di eguale importo, il notaio delegato potrà aggiudicare il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione, successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 217 C.C.I.I.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore, munito di procura risultante da scrittura privata autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

Dell'aggiudicazione verrà redatto apposito verbale, che verrà trasmesso al Giudice Delegato, al Comitato dei Creditori e depositato agli atti della procedura a cura del Curatore e, al termine della stessa, le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di eventuali agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Il versamento del saldo dell'aggiudicazione, unitamente a tutte le spese inerenti la vendita (imposte/tasse/onorario notaio) dedotta la cauzione già versata, dovranno essere eseguite entro il termine essenziale di decadenza di 30 giorni (trenta) mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura che verrà comunicato al momento dell'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato, come detto, l'eventuale saldo dell'importo dovuto per oneri fiscali e spese, compreso l'onorario notarile, inerenti la vendita che il Curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario.

Il Notaio delegato, entro 45 giorni dal versamento del saldo di cui sopra, stipulerà dunque l'atto di vendita e predisporrà bozza degli atti finalizzati alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni e dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo, che il Curatore sottoporrà al Giudice Delegato affinché, ai sensi dell'art. 217, 2° comma, C.C.I.I., questi provveda ad emettere il relativo decreto.

Inoltre, il Notaio eseguirà le formalità di registrazione, la trascrizione dell'atto di trasferimento del bene immobile, le comunicazioni necessarie, nonché espleterà le formalità di cancellazione di ogni trascrizione ed iscrizione pregiudizievole, inclusa la

Sentenza di apertura della procedura.

Adempimenti pubblicitari:

- pubblicazione, ai sensi dell'art 490, 1 comma, c.p.c., sul PVP - portale vendite pubbliche - almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva;
- con notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari.

Le spese per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati e la voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario, così come le spese e le imposte di trasferimento, nessuna esclusa, e il compenso spettante al Notaio delegato.

L'aliquota da applicare sia ai fini IVA che ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, verrà valutata all'atto della vendita stessa, essendo di fatto subordinata alla natura giuridica dell'acquirente e alle condizioni soggettive di ciascun acquirente (possibilità, per esempio di usufruire alla c.d. "*agevolazioni prima casa*" – Iva 4%).

Resta fermo e qui integralmente richiamato tutto quanto previsto dall'art. 216 e seguenti C.C.I.I.

Per visionare i beni, gli interessati possono rivolgersi al Curatore al n. 338/1211137 oppure scrivere alla seguente e/mail: ale_contini@hotmail.com.

Il presente bando, l'avviso di vendita e la perizia di stima sono visionabili sul portale PVP o rivolgendosi direttamente al Curatore.

Sondrio, 11/08/26

IL CURATORE


